



Relatório de
resultados
2T23

INC
EMPREENDIMENTOS

Juiz de Fora, 14 de agosto de 2023 – A INTER Construtora e Incorporadora S.A. (B3: BOVESPA MAIS – INNT3), que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco no segmento de baixa renda no Brasil (Minha Casa Minha Vida) bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), divulga hoje seus resultados do 2T23. As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), bem como ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos.

Geração de Caixa Operacional de R\$18,9MM em 2023

Lançamento de R\$267MM de VGV no 2T23

Destaques (2T23 X 1T23)

**Aumento do
ROL**

2T23 = 132MM

CRESCIMENTO
de **10%** sobre 1T23

**Aumento do
EBITDA**

2T23 = 18,9MM

CRESCIMENTO
de **38%** sobre 1T23

**Aumento do
TICKET MÉDIO:**

2T23 = 216 mil

CRESCIMENTO
de **5%** sobre 1T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

E-mail: ri@meuinc.com.br

Site: ri.interconstrutora.net.br

Ednilson de Oliveira Almeida

Bruno Panissoli Capute

André Luiz Martins Penido Coelho

Flavio de Almeida Vale



Nosso DNA

MISSÃO

Desenvolver e construir habitação com a melhor relação **custo benefício**

VISÃO

Estar entre as **10 maiores** construtoras do Brasil

VALORES

Ética, transparência, sustentabilidade, simplicidade, disciplina e **agilidade**

GRUPO INTER

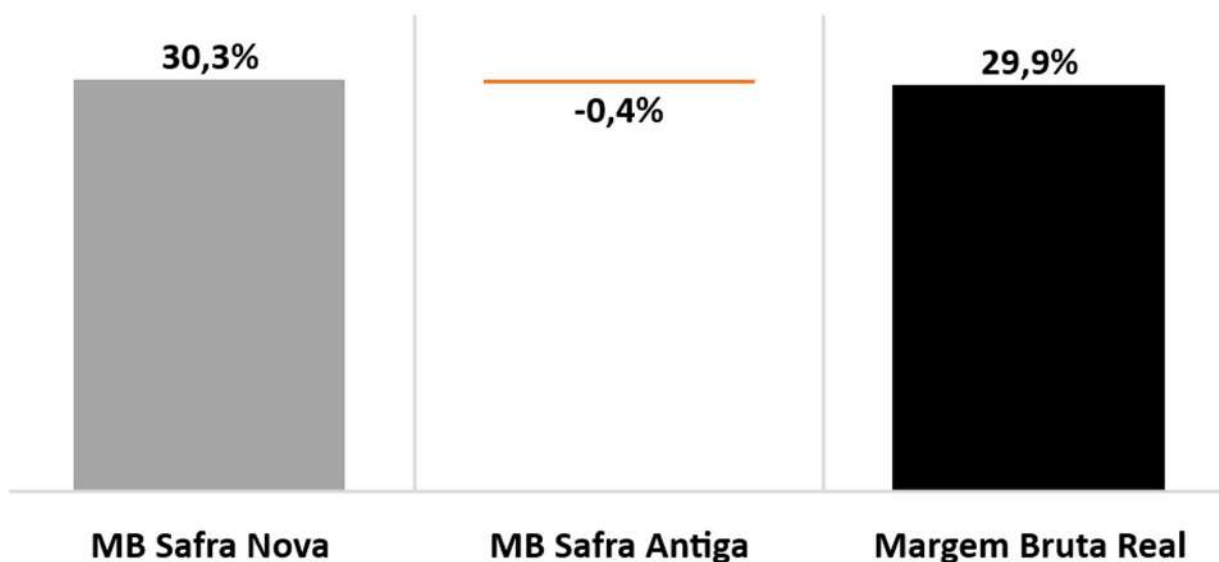


O ano de 2023, foi marcado pela evolução da marca da Inter Construtora, agora passamos a nos chamar **INC Empreendimentos**. Em março de 2023, terminamos as obras do primeiro empreendimento construído por outra marca do grupo, a Seven Incorporadora, criada para construção de empreendimentos de médio padrão e que faz parte do Grupo Inter. Em maio de 2023, a Companhia lançou mais um empreendimento da Seven Incorporadora.

Mensagem da Administração

Neste Trimestre, a safra antiga de empreendimentos (por já estar em fase final de evolução de obra) contribuiu de forma negativa para o resultado. Tais produtos foram lançados antes da alta de juros e do aumento da inflação e vem trazendo cada vez menos impactos negativos à Companhia. Isto posto, seguimos com nosso planejamento, aumentando os Tickets e controlando os custos, com novos produtos focados nas melhores margens.

Efeito no Resultado 1S23 da Safra Antiga

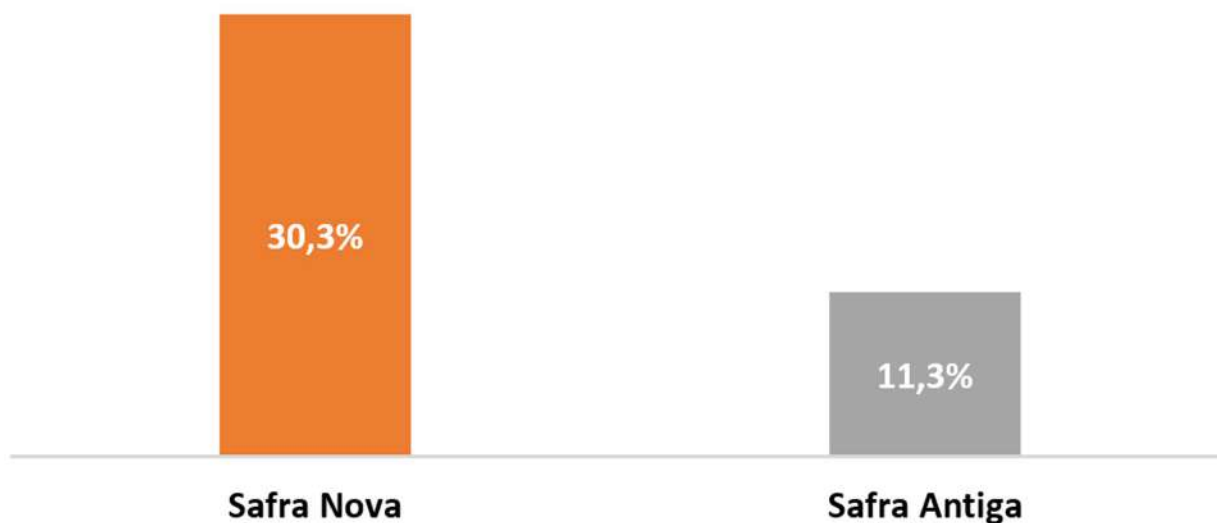


Custo do imóvel e Margem Bruta

O impacto dos produtos antigos* vem sendo mitigado com o passar do tempo, hoje a representatividade dessa margem negativa impactou menos no resultado da Companhia nesse trimestre do que no decorrer de 2021 e 2022.

A Safra antiga, por estar em fase final de construção, demonstrou margens brutas muito aquém do esperado. Entretanto, a Safra Nova tem demonstrado alta performance operacional, com margens brutas acima de 30%. Importante ressaltar que a contribuição negativa dessa Safra antiga, conforme já detalhado anteriormente, causou impacto negativo abaixo de 0,5% na margem bruta do 1S23. Nossa expectativa é de que ainda em 2023, finalizemos esses impactos negativos.

Margem Bruta: Safra Nova x Safra Antiga



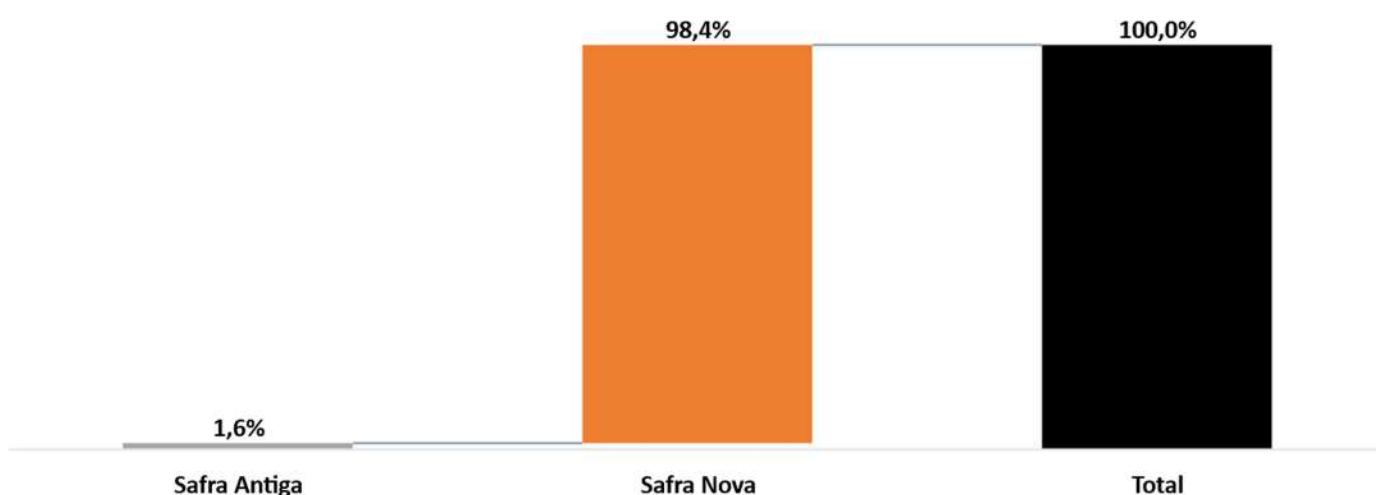
* Esteira de produtos antigos: Produtos lançados antes do aumento do INCC;

**Esteira de produtos novos: Produtos lançados após o aumento do INCC, com orçamento de obra ajustado ao cenário e à inflação.

Estoque

Demonstrando claramente que nossas projeções de boas margens estão coerentes, a Companhia está muito próxima de limpar seu estoque de produtos antigos, cujos orçamentos não tinham previsão para a alta da inflação e aumento dos juros, conseqüentemente possuem margens mais achatadas e prejudicam o resultado a Companhia. Apenas 1,6% do nosso estoque é inerente aos empreendimentos com margens menores.

ESTOQUE SAFRA ANTIGA X ESTOQUE SAFRA NOVA



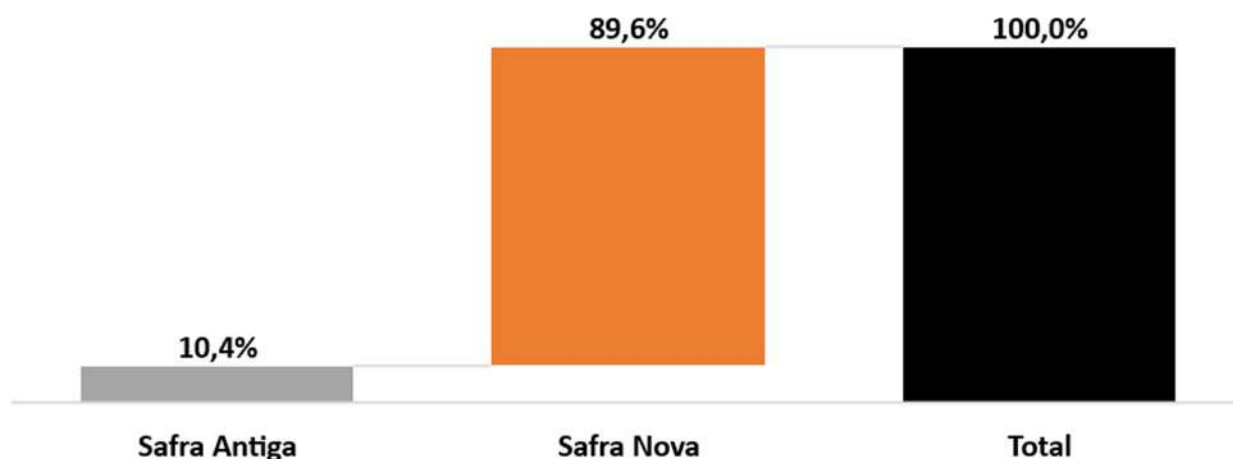
No 2T23, apresentamos 1.903 unidades em estoque, número 71% maior em relação ao 1T23, com o ticket médio 5% maior que o apresentado no mesmo período. Hoje nosso ticket médio praticado é R\$216 mil, 10% superior ao em relação ao 1S22. Nossa expectativa é de aumentar nosso estoque já no 3T23 com os lançamentos previstos em nosso pipeline.

	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T22	2T22	Var. 1T23 x 1T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
VGV estoque	410.397	227.858	80 % ▲	335.193	22 % ▲	410.397	335.193	22 % ▲
Número de unidades	1.903	1.110	71 % ▲	1.715	11 % ▲	1.903	1.715	11 % ▲
Ticket médio	215.658	205.277	5 % ▲	195.448	10 % ▲	215.658	195.448	10 % ▲

Receitas a Apropriar - REF

O 2T23 ratificou o nosso entendimento de que a REF (Receita de Exercícios Futuros) da Companhia está cada vez menos comprometida pela safra antiga, a representatividade que comprometerá nossos resultados futuros está próxima de 10% sobre a REF total, o que vem contribuindo de forma significativa para melhoria de nossas margens. Há incremento contínuo na nossa esteira de novos produtos, o que já está refletindo positivamente em nossas projeções de resultados futuros. A expectativa por margens melhores fica evidente quando comparamos as REFs dos empreendimentos antigos e novos de nosso backlog atual.

REF SAFRA ANTIGA x REF SAFRA NOVA



(em R\$ mil)	2T23	1T23	Variação 2T23 x 1T23	2T22	Variação 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receitas a apropriar	114.488	126.407	9 % ▼	149.478	23 % ▼	114.488	149.478	100 % ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	41,0%	42,0%	2 % ▼	41,0%		41,0%	42,5%	100 % ▼

Endividamento, Dívida Líquida e Covenants

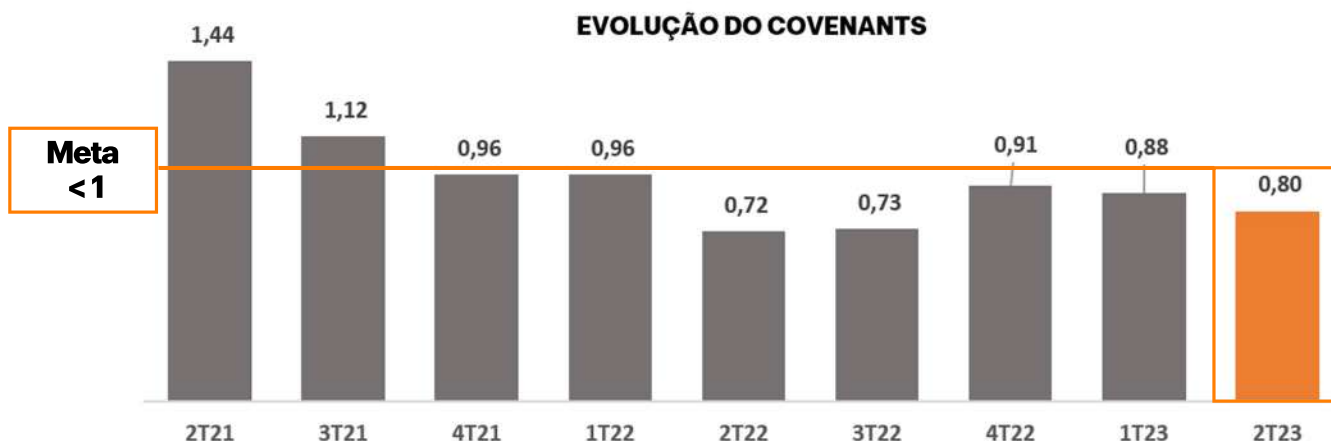
A Companhia trabalhou de forma árdua para adequar o endividamento corporativo de curto prazo ao caixa, com melhorias nas taxas de nosso endividamento. Tivemos no início de abril a emissão de mais uma debênture no montante de R\$60 milhões. Desse montante, R\$40 milhões foram liquidado no 2T23. Em julho de 2023 liquidamos mais R\$10 milhões inerente a essa mesma debênture, e temos a estimativa de liquidar o restante ainda no 3T23.

Nitidamente, a Companhia conseguiu equalizar sua dívida corporativa de curto prazo, é fato que a dificuldade imposta pela pandemia impactou também nos níveis de alavancagem da empresa. Entretanto, desde o 2T 2021 conseguimos manter níveis saudáveis de dívida corporativa quando comparada ao saldos de caixa e equivalente de caixa. No 2T23, a Companhia apresentou aumento da dívida bruta da ordem de 8% em relação ao 1T23, e um aumento da dívida líquida da ordem de 9% comparando o mesmo período.

Outro ponto importante no período foi a continuidade no projeto de equalização da dívida corporativa de curto prazo. Estamos acompanhando a evolução do endividamento e tomando ações com o objetivo de alongar o perfil de vencimento das dívidas da Companhia e reduzir a taxa de juros de endividamentos existentes.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Dívida Bruta	280.703	258.722	8 % ▲	251.973	11 % ▲	280.703	251.973	11 % ▲
(-) Caixa e equivalentes de caixa	38.809	35.828	8 % ▲	71.253	46 % ▼	38.809	71.253	46 % ▼
(-) Títulos e valores mobiliários	41	46	10 % ▼	92	55 % ▼	41	92	55 % ▼
Dívida Líquida	241.853	222.849	9 % ▲	180.628	34 % ▲	241.853	180.628	34 % ▲
Patrimônio líquido	160.596	149.158	8 % ▲	119.846	34 % ▲	160.596	119.846	34 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,51	1,49	1 % ▲	1,51	0 % ▼	1,51	1,51	0 % ▼
(-) Dívida Apoio a Produção	112.630	91.535	23 % ▲	94.884	19 % ▲	112.630	94.884	19 % ▲
Dívida Líquida sem apoio	129.223	131.314	2 % ▼	85.744	51 % ▲	129.223	85.744	1
Dívida Líquida sem apoio / PL (Covenants Financeiros)	0,80	0,88	9 % ▼	0,72	12 % ▲	0,80	0,72	12 % ▲

A Companhia tem covenants financeiros atrelados às suas debêntures, e também está sob controle e acompanhamento constante, com índices abaixo da meta mínima.



Memória de Cálculo dos Covenants:

- Dívida Bruta
- (-) Caixa e Equivalentes
- (-) Apoio a produção
- (=) Dívida Líquida
- Dívida Líquida/Patrimônio Líquido

Lançamentos

No 2T23 a Companhia lançou 1.158 unidades, com VGV de lançamento de R\$267 mil, nossa esteira de lançamentos é renovadora para o segundo semestre. A Companhia segue confiante na estratégia de lançar produtos enquadrados com nossa perspectiva de boas margens operacionais.

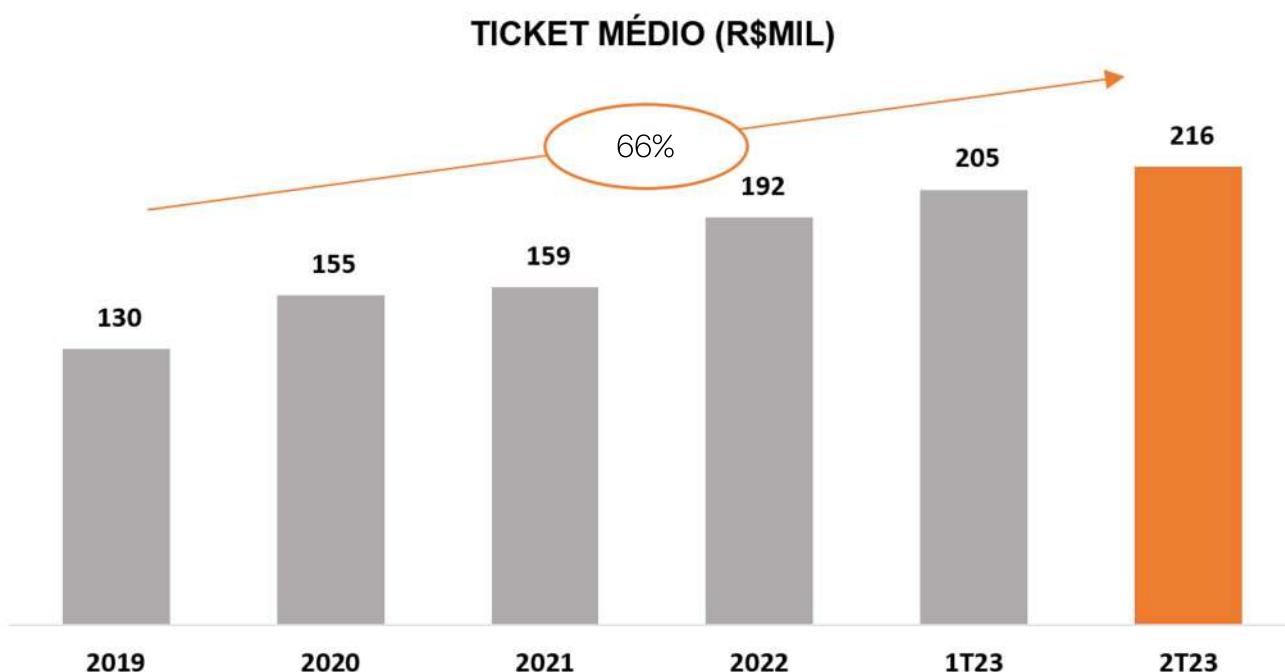
(em R\$ mil)	2T23	1T23	Variação 2T23 x 1T23	2T22	Variação 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Número de empreendimentos	2	-	-	3	33 % ▼	2	4	50 % ▼
VGV Lançado	267.329	-	-	121.102	121 % ▲	267.329	182.837	46 % ▲
Unidades lançadas	1.158	-	-	631	84 % ▲	1.158	961	20 % ▲
Ticket médio (em R\$)	230.854	-	-	191.921	20 % ▲	230.854	191.921	20 % ▲

Pipeline de produtos com amplo espaço, boa localização e ótima infraestrutura, o que permite aumentar nosso ticket médio e combater o aumento da inflação, a alta dos juros e conseqüente aumento dos insumos.



Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

Mantivemos no 2T23 nossa boa performance comercial, o VSO da Companhia se manteve em linha com os principais players do mercado, e mantivemos nossa progressão contínua e gradativa do aumento nos Tickets Médios em decorrência de nossa safra nova.



A Companhia vendeu 419 unidades líquidas no 2T23, refletindo uma redução de 4% em relação ao 1T23, o ticket médio de vendas alcançou R\$216 mil, 7% superior ao 4T22 e 5% superior ao 1T23, e 20% superior ao 2T22. Com VSO de 18,0%, abaixo em 36% do VSO praticado no 1T23, em decorrência do aumento do estoque advindos dos lançamentos do 2T23, entretanto, estamos atingindo nossas metas de venda com ticket médio maior e mantendo a velocidade de vendas.

Em R\$ mil	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Vendas brutas (em R\$ mil)	99.952	95.180	5 % ▲	131.802	24 % ▼	195.132	243.395	20 % ▼
Distratos	(9.591)	(5.679)	69 % ▲	(15.722)	39 % ▼	(15.270)	(22.480)	32 % ▼
Vendas líquidas (em R\$ mil)	90.361	89.501	1 % ▲	116.530	22 % ▼	179.862	220.915	19 % ▼
Unidades vendidas	419	436	4 % ▼	650	36 % ▼	855	1.292	34 % ▼
Ticket médio (em R\$)	215.658	205.277	5 % ▲	179.276	20 % ▲	215.658	170.987	26 % ▲
Estoque	1.903	1.110	71 % ▲	1.715	11 % ▲	1.903	1.715	11 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)	18,0%	28,2%	36 % ▼	27,5%	9,5 p.p. ▼	31,0%	43,0%	12,0 p.p. ▼

Receita Operacional

No 2T23 mantivemos nosso patamar de Receita Operacional, seguindo com nosso planejamento estratégico do ano. Crescimento de 10% quando comparado ao 1T23 e redução de 15% comparado ao 2T22.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S
Receitas de vendas de imóveis	129.104	116.800	11 % ▲	172.880	25 % ▼	245.904	306.182	20 % ▼
Receita de serviços prestados	20.201	16.087	-	10.426	-	36.288	10.426	-
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-	-	-	-	-	(30)	100 % ▼
Impostos sobre vendas	(2.905)	(2.472)	17 % ▲	(3.155)	8 % ▼	(5.377)	(5.856)	8 % ▼
Distratos	(9.984)	(7.656)	30 % ▲	(17.908)	44 % ▼	(17.640)	(26.027)	32 % ▼
Provisão para risco de crédito	(1.119)	92	1.313 % ▼	(2.279)	51 % ▼	(1.027)	(5.081)	80 % ▼
Ajuste a valor presente	(1.690)	(1.882)	10 % ▼	(1.728)	2 % ▼	(3.572)	(2.387)	-
Provisão Para Distratos	(1.596)	(1.110)	44 % ▲	(699)	128 % ▲	(2.706)	(733)	269 % ▲
Descontos concedidos	-	-	-	(2.526)	-	-	(2.526)	100 % ▼
Receita Operacional Líquida	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	15 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado* 2T23 foi de R\$ 25.1 milhões, superior 24%, quando comparado com o 1T23.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T22	2T22	Var. 1T23 x 1T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Lucro Líquido	11.441	10.769	6 % ▲	11.896	9 % ▼	22.210	42.378	48 % ▼
(+) Imposto de renda e Contribuição social	2.179	1.963	11 % ▲	2.815	30 % ▼	4.142	(5.192)	180 % ▼
(+) Resultado Financeiro Líquido	4.160	379	998 % ▲	5.957	94 % ▼	4.539	(7.057)	164 % ▼
(+) Juros capitalizados	6.189	6.535	5 % ▼	1.304	401 % ▲	12.724	4.136	208 % ▲
(+) Depreciação	1.137	631	80 % ▲	869	27 % ▼	1.768	1.437	23 % ▲
EBITDA Ajustado*	25.106	20.277	24 % ▲	22.841	11 % ▼	45.383	60.200	25 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	23 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼
Margem EBITDA ajustada* (%)	19,0%	16,9%	12 % ▲	14,7%	2,2 p.p. ▲	18,0%	22,0%	4,0 p.p. ▼

* Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

Lucro Bruto Ajustado

O Lucro bruto ajustado* apresentado no 2T23 foi de R\$44,3 mil, 9% maior que 2T22. A margem bruta ajusta do mesmo período foi de 33,6%, 7,4 p.p. maior que 2T22.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Lucro (prejuízo) bruto	38.175	35.842	7 % ▲	39.267	3 % ▼	74.017	72.294	2 % ▲
Margem bruta %	28,9%	29,9%	1,0 p.p. ▼	25,3%	3,6 p.p. ▲	29,4%	26,4%	3,0 p.p. ▲
(-) custos financeiros	6.189	6.535	5 % ▼	1.304	375 % ▲	12.724	4.136	208 % ▲
Lucro bruto ajustado*	44.364	42.377	5 % ▲	40.571	9 % ▲	86.741	76.430	13 % ▲
Margem bruta ajustada %	33,6%	35,4%	1,7 p.p. ▼	26,2%	7,4 p.p. ▲	34,5%	27,9%	6,6 p.p. ▲

* Resultado sem o impacto dos juros capitalizados ao custo dos imóveis vendidos.

Lucro Líquido

No 2T23, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$11.442 mil, aumento de 6% quando comparado ao 1T23.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Lucro Líquido	11.442	10.769	6 % ▲	11.896	3,8 % ▼	22.211	42.378	48 % ▼
Margem Líquida (%)	8,7%	9,0%	0,3 p.p. ▼	7,7%	1,0 p.p. ▲	8,8%	15,5%	43 % ▼

Despesas Comerciais e G&A

As despesas comerciais do 2T23 aumentaram em 4% quando comparadas ao 1T23. As despesas gerais e administrativas tiveram uma redução de 3% quando comparadas ao 1T23.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Vendas Brutas	99.952	95.180	5 % ▲	131.802	28 % ▼	195.132	243.395	20 % ▼
Vendas Líquidas	90.361	89.501	1 % ▲	116.530	23 % ▼	179.862	220.915	19 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	23 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼
Despesas Comerciais	(12.147)	(11.723)	4 % ▲	(12.525)	6 % ▼	(23.870)	(22.616)	6 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(7.890)	(8.114)	3 % ▼	(5.576)	46 % ▲	(16.004)	(9.254)	73 % ▲
Total de Comerciais, gerais e administrativas	(20.037)	(19.837)	1 % ▲	(18.101)	10 % ▲	(39.874)	(31.870)	25 % ▲
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	12,2%	12,3%	0,2 p.p. ▼	9,5%	2,8 p.p. ▲	12,23%	9,3%	2,9 p.p. ▲
Despesas G&A / ROL (%)	6,0%	6,8%	0,8 p.p. ▼	3,6%	3,2 p.p. ▲	6,4%	3,4%	3,0 p.p. ▲
Despesas totais / ROL (%)	15,2%	16,6%	1,4 p.p. ▼	11,7%	4,9 p.p. ▲	15,8%	11,6%	4,2 p.p. ▲

Unidades contratadas, repassadas e entregues

No 2T23 a Companhia não contratou novas unidades. Entretanto, há expectativa de alta de contratação para 3T23 e 4T23, em linha com nosso plano de negócio. Entregamos 440 unidades no 2T23, uma redução de 26% quando comparado ao 2T22.

Em R\$ mil	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Unidades contratadas	-	160	100 % ▼	480	100 % ▼	160	1.056	85 % ▼
VGV contratado	-	49.088	100 % ▼	97.634	100 % ▼	49.088	186.832	74 % ▼
Unidades repassadas	312	305	2 % ▲	569	45 % ▼	617	1.014	39 % ▼
VGV repassado	51.682	50.953	1 % ▲	81.345	36 % ▼	102.635	145.411	29 % ▼
Unidades entregues	440	-	100 % ▲	592	26 % ▼	440	1.132	61 % ▼

No 2T23 foram repassadas 312 unidades para o SFH (Sistema Financeiro Habitacional), número 2% superior ao 1T23.

Carteira de recebíveis

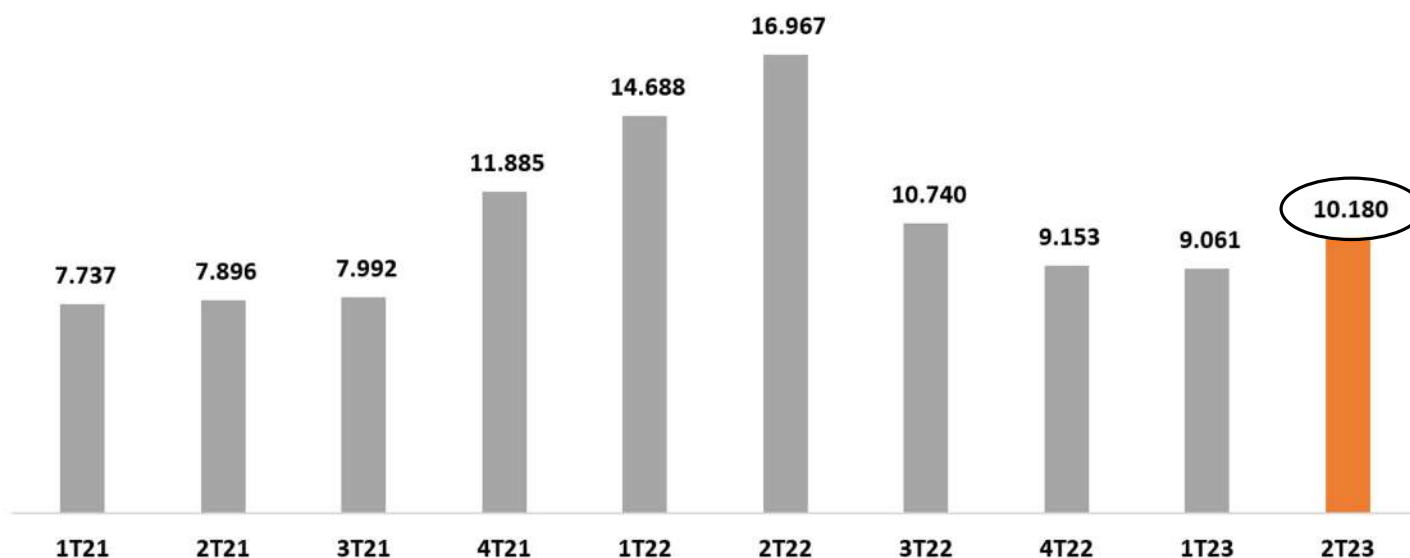
A alta performance histórica de vendas, atrelada à PMR de aproximadamente 60 meses faz com que a carteira de recebíveis venha aumentando de forma recorrente. Os valores a receber do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) são recebíveis ligados aos repasses com instituições financeiras, e conforme evolução de obra os valores são creditados para a Companhia. Os valores inerentes a Pró Soluto são recebíveis pertinentes ao financiamento próprio feito pela Companhia aos seus clientes.

Especificamente sobre a PECLD, historicamente os níveis de controles e, conseqüentemente de provisões, foram sendo aprimorados com o passar do tempo. Inicialmente, o impacto de ter maior controle sobre os números e dados operacionais da carteira exigiu maior provisionamento entre 2020 e 2021, porém, também permitiu que a Companhia conhecesse melhor seus perfis de clientes, bem como criasse metodologias e planos de ações para alavancar nossa performance de recuperabilidade.

O ano de 2022 foi marcado por vários pontos de gestão, automação e controle da inadimplência que, em conjunto com uma grande empresa de terceirização da cobrança de nossos créditos inadimplentes, culminou em alta performance nos volumes de renegociação e permitiu uma grande recuperação de créditos vencidos. Tal recuperação encadeou em impactantes reversões das nossas provisões de PECLD. No 2T23 batemos todos os recordes de renegociações em um único trimestre, o que permitiu controlar nossos níveis de provisões, independentemente do crescimento abrupto da carteira.

A Companhia provisiona possibilidade de perda para todos os agings de sua carteira, inclusive para a parcelas a vencer. No que tange as parcelas vencidas, utilizamos nossos controles históricos para análise da recuperabilidade de cada cliente inadimplente. Com base na performance de recuperação são provisionados percentuais específicos para cada aging.

PECLD



Landbank

A Companhia trabalhou firme para combater o cenário macroeconômico e as pressões inflacionárias, o que nos fez refletir sobre a viabilidade de vários projetos de nosso landbank. Vários cenários com diferentes produtos e métodos construtivos foram simulados, desde 2022, olhando para número de unidades habitacionais, tivemos uma retração de 23% se comparado ao 1T23. Por outro lado, essa redução está em consonância com nossa premissa de lançar produtos com boa performance operacional e consequente geração de caixa e lucro.

A Companhia conta com terrenos nos estados de Minas Gerais e São Paulo e tem como estratégia para os próximos anos se consolidar ainda mais nas mesmas praças que atua, especialmente na Zona da Mata, região onde a INC Empreendimentos iniciou suas atividades no Mercado Imobiliário, Triângulo Mineiro e Interior de São Paulo.

O Landbank da Companhia ao final do 2T23 é da ordem de R\$ 3,3 bilhões de reais, redução de 21% sobre o VGV do 1T23, o referido VGV está dividido em 17.699 unidades.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Número de empreendimentos	42	43	2 % ▼	49	14 % ▼	42	42	
Landbank (em R\$ mil)	3.310.210	4.185.828	21 % ▼	4.462.215	26 % ▼	3.310.210	4.145.933	20 % ▼
Unidades	17.699	22.856	23 % ▼	24.418	28 % ▼	17.699	22.597	22 % ▼
Unidades por projeto	421	532	21 % ▼	498	15 % ▼	421	538	22 % ▼
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%		100,0%	100,0%	
Permuta financeira	76,9%	81,1%	5 % ▼	64,3%	12,6 p.p. ▲	81,1%	64,3%	16,8 p.p. ▲
Permuta unidades	23,1%	18,9%	22 % ▲	35,7%	12,6 p.p. ▼	18,9%	35,7%	16,8 p.p. ▼

Este volume é suficiente para 5 anos de lançamentos. Em função da forte pressão de custo ocorrida nos períodos anteriores, continuamos prudentes na aquisição de terrenos e na manutenção do Landbank.

Mercado de Atuação

Nosso novo portfólio está focado no mercado econômico, grupos 2 e 3 do do programa Minha Casa Minha Vida, com ênfase no grupo 3, bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com atuação geográfica nos Estados de Minas Gerais e São Paulo os quais concentram cerca de 30% do déficit habitacional brasileiro. Buscamos entender profundamente as cidades onde atuamos, para que possamos ser a referência local de qualidade e de melhor custo-benefício.

Indicadores Operacionais

	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
VGVLançado	267.329	-	-	121.102	100 % ▼	267.329	182.837	46 % ▲
Vendas brutas	99.952	95.180	5 % ▲	131.802	28 % ▼	195.132	243.395	20 % ▼
Vendas Líquidas	90.361	89.501	1 % ▲	116.530	23 % ▼	179.862	220.915	19 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	23 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(93.836)	(84.017)	12 % ▲	(115.744)	27 % ▼	(177.853)	(201.674)	12 % ▼
Custo de Construção / ROL (%)	71,1%	70,1%	0,0 p.p. ▲	74,7%	4,6 p.p. ▼	70,6%	73,6%	4 % ▼
Lucro Bruto Ajustado*	44.364	42.377	5 % ▲	40.571	4 % ▲	86.741	76.430	51 % ▼
Margem Bruta ajustada (%)	33,6%	35,4%	0,0 p.p. ▼	26,2%	9,2 p.p. ▲	34,4%	27,9%	23 % ▲
Despesas Comerciais	(12.147)	(11.723)	4 % ▲	(12.525)	6 % ▼	(23.870)	(22.616)	6 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(7.890)	(8.114)	3 % ▼	(5.576)	46 % ▲	(16.004)	(9.254)	73 % ▲
Outras receitas e despesas	(358)	(2.894)	88 % ▼	(498)	481 % ▲	(3.252)	14.203	123 % ▼
Resultado Financeiro Líquido	(4.159)	(379)	997 % ▲	(5.957)	94 % ▼	(4.538)	(7.057)	36 % ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(2.179)	(1.963)	11 % ▲	(2.815)	30 % ▼	(4.142)	(5.192)	20 % ▼
Lucro Líquido	11.442	10.769	6 % ▲	11.896	9 % ▼	22.211	42.378	52 % ▼
Margem Líquida (%)	8,7%	9,0%	0,0 p.p. ▼	7,7%	1,3 p.p. ▲	8,8%	15,5%	43 % ▼
EBITDA Ajustado*	25.106	20.277	24 % ▲	23.409	13 % ▼	45.383	60.200	25 % ▼
Margem EBITDA ajustada (%)	19,0%	16,9%	0,1 p.p. ▲	15,1%	1,8 p.p. ▲	18,0%	22,0%	18 % ▼
Receitas a apropriar	118.597	126.407	6 % ▼	149.478	15 % ▼	118.597	149.478	21 % ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	40,1%	42,0%	0,0 p.p. ▼	42,5%	0,5 p.p. ▼	40,1%	42,5%	6 % ▼
Caixa e Equivalentes + TVM	38.850	35.873	8 % ▲	71.345	50 % ▼	38.850	71.345	46 % ▼
Dívida Bancária Bruta	280.703	258.722	8 % ▲	251.973	3 % ▲	280.703	251.973	11 % ▲
Dívida Líquida	241.853	222.849	9 % ▲	180.628	23 % ▲	241.853	180.628	34 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,5	1,5	0,0 p.p. ▲	1,5	1,3 p.p. ▼	1,5	1,5	0 % ▼
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	10	11	12 % ▼	8	42 % ▲	5	10	45 % ▼
Patrimônio Líquido	160.596	149.158	8 % ▲	119.846	24 % ▲	160.596	119.846	34 % ▲
Landbank	3.310.210	4.185.828	21 % ▼	4.462.215	6 % ▼	3.310.210	4.462.215	26 % ▼
Landbank (unidades)	17.699	22.856	23 % ▼	24.418	6 % ▼	17.699	24.418	28 % ▼

* Resultado sem o impacto dos juros capitalizados ao custo dos imóveis vendido

Resultados Financeiros



Ativo

Ativos (em R\$ mil)	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	38.809	35.828	8 % ▲	71.253	46 % ▼
Títulos e valores mobiliários	41	46	10 % ▼	92	55 % ▼
Contas a receber de clientes	163.048	153.026	7 % ▲	58.579	178 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	228.329	318.025	28 % ▼	227.463	0 % ▲
Outros ativos circulantes	12.802	12.497	2 % ▲	8.206	56 % ▲
Total dos ativos circulantes	443.029	519.421	15 % ▼	365.593	21 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	166.442	195.732	15 % ▼	267.599	38 % ▼
Contas a receber de clientes	191.900	137.076	40 % ▲	150.689	27 % ▲
Valores a receber de partes relacionadas	24.432	20.597	19 % ▲	20.942	17 % ▲
Depósitos judiciais	422	422	0 % ▼	404	4 % ▲
Outros ativos não circulantes	1.337	1.555	14 % ▼	2.115	37 % ▼
Total do realizável a longo prazo	384.533	355.382	8 % ▲	441.749	13 % ▼
Propriedade para investimento	201.425	191.715	5 % ▲	125.198	61 % ▲
Investimento	14	14		14	
Imobilizado	16.882	17.235	2 % ▼	32.058	47 % ▼
Intangível	39	41	6 % ▼	9	333 % ▲
Direito de uso	889	881	1 % ▲	1.756	49 % ▼
Total dos ativos não circulantes	603.782	565.270	7 % ▲	600.784	0 % ▲
Total dos ativos	1.046.811	1.084.691	3 % ▼	966.377	8 % ▲

Passivo

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	85.262	93.874	9 % ▼	50.635	68 % ▲
Empréstimos, financiamentos e debêntures	120.732	144.363	16 % ▼	136.211	11 % ▼
Obrigações sociais e trabalhistas	15.790	11.736	35 % ▲	8.873	78 % ▲
Obrigações fiscais	54.328	43.370	25 % ▲	24.807	119 % ▲
Adiantamentos de clientes	23.453	17.796	32 % ▲	22.213	6 % ▲
Obrigações com terceiros	118.621	122.083	3 % ▼	36.886	222 % ▲
Provisão para Garantias	8.835	7.318	21 % ▲	2.696	228 % ▲
Outros passivos circulantes	909	931	2 % ▼	16	5.581 % ▲
Total dos passivos circulantes	427.930	441.471	3 % ▼	282.337	52 % ▲
Obrigações com terceiros	281.361	356.792	21 % ▼	424.104	34 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	159.971	114.360	40 % ▲	115.762	38 % ▲
Obrigações fiscais	10.055	14.126	29 % ▼	14.631	31 % ▼
Provisão para Garantias	4.841	7.013	31 % ▼	8.000	39 % ▼
Provisão para contingência	2.055	1.771	16 % ▲	1.697	21 % ▲
Total dos passivos não circulantes	458.283	494.062	7 % ▼	564.194	19 % ▼
Patrimônio líquido					
Capital social	87.196	87.196		87.196	
Reservas de lucros	3.046	3.046		-	-
Lucros (prejuízos) acumulados	70.355	61.962	14 % ▲	32.650	115 % ▲
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	160.597	152.204	6 % ▲	119.846	34 % ▲
Total do patrimônio líquido	160.597	152.204	6 % ▲	119.846	34 % ▲
Total do Passivo	1.046.810	1.087.737	4 % ▼	891.606	22 % ▲

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	2T23	1T23	Variação. 2T23 x 1T23	2T22	Variação 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receita operacional líquida	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	15 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼
Custo dos Imóveis vendidos	(93.836)	(84.017)	12 % ▲	(115.744)	19 % ▼	(177.853)	(201.674)	12 % ▼
Lucro bruto	38.175	35.842	7 % ▲	39.267	3 % ▼	74.017	72.294	2 % ▲
Despesas com vendas	(12.147)	(11.723)	4 % ▲	(12.525)	3 % ▼	(23.870)	(22.616)	6 % ▲
Despesas gerais e administrativas	(7.890)	(8.114)	3 % ▼	(5.576)	42 % ▲	(16.004)	(9.254)	73 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(358)	(2.894)	88 % ▼	(498)	28 % ▼	(3.252)	14.203	123 % ▼
Receitas (despesas) Operacionais:	(20.395)	(22.731)	10 % ▼	(18.599)	10 % ▲	(43.126)	(17.667)	144 % ▲
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	17.780	13.111	36 % ▲	20.668	14 % ▼	30.891	54.627	43 % ▼
Receitas financeiras	148	3.128	95 % ▼	2.450	94 % ▼	3.276	4.343	25 % ▼
Despesas financeiras	(4.308)	(3.507)	23 % ▲	(8.407)	49 % ▼	(7.815)	(11.400)	31 % ▼
Resultado financeiro, líquido:	(4.160)	(379)	998 % ▲	(5.957)	30 % ▼	(4.539)	(7.057)	36 % ▼
Lucro operacional antes dos impostos:	13.620	12.732	7 % ▲	14.711	7 % ▼	26.352	47.570	45 % ▼
Corrente e diferido	(2.179)	(1.963)	11 % ▲	(2.815)	23 % ▼	(4.142)	(5.192)	20 % ▼
Imposto de renda e contribuição social	(2.179)	(1.963)	11 % ▲	(2.815)	23 % ▼	(4.142)	(5.192)	20 % ▼
Lucro líquido do período	11.441	10.769	6 % ▲	11.896	4 % ▼	22.209	42.378	48 % ▼

Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	2T23	1T23	Variação 2T23 x 1T23	2T22	Variação 2T23 x 2T22
Fluxos de caixa das atividades operacionais:					
Lucro líquido (Prejuízo) do período	22.210	10.769	106 % ▲	42.378	48 % ▼
Depreciações e amortizações	1.137	631	80 % ▲	1.437	21 % ▼
Constituição de PDD	1.027	(92)	1.216 % ▼	5.081	80 % ▼
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	3.613	1.882	92 % ▲	2.387	51 % ▲
Provisão para contingências	3.082	1.111	177 % ▲	408	655 % ▲
Provisão para distratos	2.706	238	1.037 % ▲	733	269 % ▲
Realização de custos de captação de debêntures	232	116	100 % ▲	217	7 % ▲
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	-	-	-
Provisão para garantias	3.485	16.107	78 % ▼	4.653	25 % ▼
Provisão juros sobre mútuos	-	-	-	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	25.938	13.826	88 % ▲	19.453	33 % ▲
Baixa de ativos não recuperáveis	264	24	1.000 % ▲	381	31 % ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	7.127	2.289	211 % ▲	(14.950)	148 % ▼
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investime	-	-	-	-	-
Ganho na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais	70.821	46.901	51 % ▲	62.178	14 % ▲
Contas a receber	(57.496)	12.668	554 % ▼	(111.696)	49 % ▼
Estoques	115.414	(3.572)	3.331 % ▼	(18.198)	734 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	(1.336)	(1.240)	8 % ▲	(133)	905 % ▲
Aumento (redução) dos passivos operacionais	-	-	-	-	-
Fornecedores	(4.770)	3.842	224 % ▼	9.617	150 % ▼
Obrigações fiscais	14.096	7.209	96 % ▲	10.580	33 % ▲
Obrigações com pessoal	6.379	2.325	174 % ▲	2.812	127 % ▲
Obrigações com terceiros	(120.871)	(41.983)	188 % ▲	69.130	275 % ▼
Provisão para garantias	(932)	(12.902)	93 % ▼	(4.859)	81 % ▼
Adiantamentos de clientes	3.847	(1.810)	313 % ▼	(11.911)	132 % ▼
Outras passivos circulantes e não circulantes	(1.214)	494	346 % ▼	(633)	92 % ▲
Juros pagos sobre empréstimos operacionais	(4.954)	(1.998)	148 % ▲	(2.342)	112 % ▲
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	18.984	9.934	91 % ▲	4.545	318 % ▲
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos					
Resgate de aplicações financeiras	(9)	(14)	36 % ▼	(34)	74 % ▼
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(3.489)	344	1.114 % ▼	-	-
Recebimentos de mútuos	-	-	-	-	-
Aquisição de imobilizados	-	-	-	(2.005)	100 % ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	(575)	(173)	232 % ▲	-	-
Baixa de imobilizados	-	-	-	(5.682)	100 % ▼
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-	-
Baixa de investimentos	(39.895)	(25.347)	57 % ▲	2.350	-
Aquisição de intangível	-	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(43.968)	(25.190)	75 % ▲	(5.371)	719 % ▲
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos	116.696	38.034	207 % ▲	73.267	59 % ▲
Pagamentos de empréstimos	(84.957)	(29.213)	191 % ▲	(40.034)	112 % ▲
Juros pagos sobre Empréstimos e Debêntures	(12.240)	(2.031)	503 % ▲	(7.847)	56 % ▲
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-
Aumento de capital social	-	-	-	-	-
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	19.499	6.790	187 % ▲	25.386	23 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.485)	(8.466)	35 % ▼	24.560	122 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	44.294	44.294	-	46.693	5 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	38.809	35.828	8 % ▲	71.253	46 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.485)	(8.466)	35 % ▼	24.560	122 % ▼

ESG

SUSTENTABILIDADE Construir pensando no futuro



Reutilização da água de chuva



Holofotes com sensores de presença



Energia por placa fotovoltaica



Medição de gás individual



Lâmpadas de LED



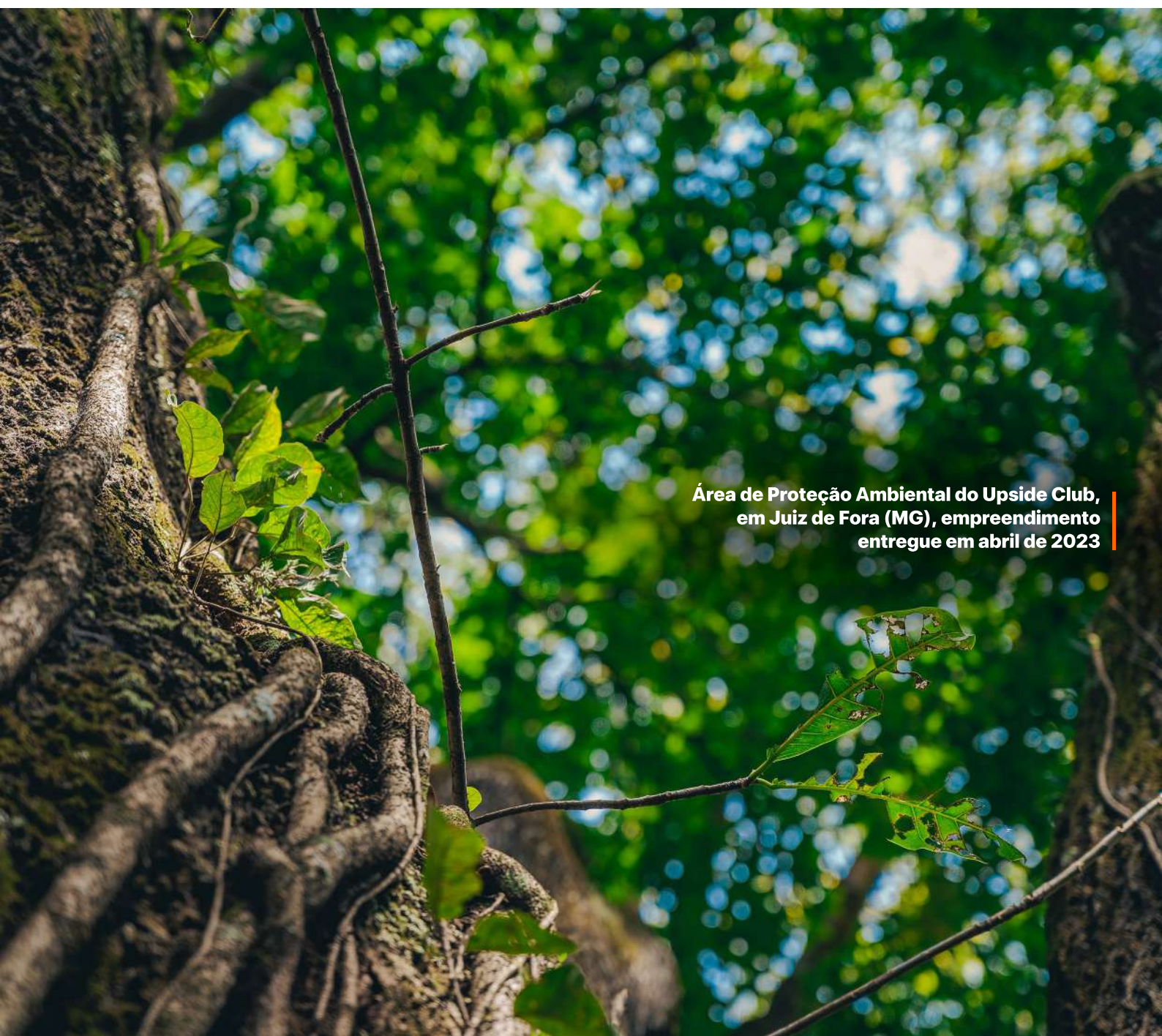
Hidrômetro individualizado



Coleta seletiva



Bicicleta compartilhada



Área de Proteção Ambiental do Upside Club, em Juiz de Fora (MG), empreendimento entregue em abril de 2023

INC Empreendimentos participa de ação especial no Dia Mundial do Meio Ambiente



No Dia Mundial do Meio Ambiente (5 de junho de 2023), a INC Empreendimentos participou do Domingo no Parque Especial que aconteceu no Parque da Lajinha, em Juiz de Fora (MG). O evento, realizado pela Prefeitura de Juiz de Fora, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Atividades Urbanas (Sesmaur), reuniu diversos órgãos públicos e empresas parceiras, entre elas a INC Empreendimentos.

Teve aula de yoga com a instrutora Roberta Bicalho @robertabicalho, distribuição de mudas de espécies de Mata Atlântica doadas pela ONG @amajf, teatro de fantoche e muitas atividades interativas e de conscientização.

Esse ano, como o tema da campanha da ONU é a poluição plástica, nós promovemos uma oficina de confecção de ecobags a partir de camisetas usadas, através do projeto Conhecer para Cuidar. Que coisa linda de se ver a participação das famílias e suas crianças interagindo, aprendendo, ensinando!

O simples ato de incluir uma sacola reutilizável no dia a dia, principalmente nas compras do supermercado, gera uma redução significativa do uso de sacolinhas plásticas, já parou para pensar nisso?

Anualmente, 400 milhões de toneladas de plástico são produzidas no mundo. Um terço é usado apenas uma vez e diariamente se despeja nos oceanos, rios e lagos uma quantidade de plástico equivalente à carga de mais de 2 mil caminhões de lixo.

Governança Social, Ambiental e Corporativa

A INC Empreendimentos se compromete com as causas de ESG, praticando em nossas obras e nossa estrutura backoffice ferramentas que permitem sustentabilidade, governança ambiental e corporativa.

ESG

IMPACTO SOCIAL

A cada 1.000 unidades produzidas



Produto INC

Para 2023, a INC Empreendimentos seguirá a tendência de plantas entre 36m² e 40m² nos lançamentos do Programa Minha Casa Minha Vida, valorizando o layout e o conforto, mas com dimensões otimizadas.

Serão apartamentos mais compactos para reduzir custos e manter a margem frente ao aumento de custos, e valorização do espaço com retorno dos apartamentos garden, que trazem a possibilidade de aproveitamento da varanda. Mais qualidade de vida para os moradores em empreendimentos a partir de 240 unidades e com boa localização.

PRODUTO INC



2 Quartos



Produto econômico



Plantas de 40m²



Área de lazer equipada



Empreendimentos verticalizados com elevador



Apartamentos inteligentes



Empreendimentos de 300 a 1000un.



Alvenaria estrutural autoportante



Produto Seven

Com mais áreas de lazer e plantas maiores, além de elevador, área de lazer, pet place, piscina, piscina infantil, playground e praça de esportes, alguns empreendimentos contam com quadra de beach tênis que promovem integração e saúde para toda a família e hortas para cultivo do próprio alimento dentro do condomínio.

Antenada com as tendências modernas de mercado no segmento econômico, a Seven Incorporadora avança no quesito qualidade de vida e bem estar de suas unidades habitacionais verticalizadas com equipamentos que agregam valor para seus clientes.

PRODUTO SEVEN

SBPE
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo



2 e 3 quartos com suite e sacada



Excelente localização



Plantas de 55m²



Área de lazer premium



Acabamentos sofisticados



Apartamentos inteligentes



Empreendimentos de 150 a 300un.



Alvenaria estrutural autoportante



PRODUTO SEVEN

UP UPSIDE CLUB

Sobre a INC

A INC Empreendimentos (B3: BOVESPA MAIS - INNT3) é uma incorporadora e construtora que entrega soluções de habitação de qualidade para o segmento de baixa renda. A Companhia tem como foco de atuação em cidades do interior dos Estados de Minas Gerais e São Paulo. O público alvo é cliente de maior poder aquisitivo dentro do segmento de baixa renda (faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida) e piso do segmento de média renda (SBPE).



**LISTADA NA
BOVESPA MAIS**

Nome da ação
INNT3



B3



**GOVERNANÇA
CORPORATIVA**



CVM



**CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO**



**AUDITORIA
EXTERNA**



COMPLIANCE



Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes (“BDO”) – não prestaram durante o segundo trimestre de 2022 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa Minha Casa Minha Vida, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

Avisos

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da INC são meramente projeções e, como tais, baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

Glossário

BOVESPA MAIS - Segmento de listagem da B3, O Bovespa Mais possibilita a realização de captações menores se comparadas ao Novo Mercado, mas suficientes para financiar o seu projeto de crescimento.

As empresas listadas no Bovespa Mais tendem a atrair investidores que visualizem um potencial de desenvolvimento mais acentuado no negócio. As ofertas de ações podem ser destinadas a poucos investidores e eles geralmente possuem perspectivas de retorno de médio e longo prazo. Esse segmento permite efetuar a listagem sem oferta, ou seja, você pode listar a sua empresa na Bolsa e tem até 7 anos para realizar o IPO. Essa possibilidade é ideal para as empresas que desejam acessar o mercado aos poucos. Você pode trabalhar na profissionalização do seu negócio visando somente a listagem e depois terá mais tempo para realizar a oferta pública de ações. Ao desvincular um momento do outro, o acesso ao mercado tende a ser mais tranquilo e o nível de preparação da sua empresa mais alto.

EBITDA - é a sigla de "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", que significa "Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização", em português.

Minha Casa, Minha Vida – O Programa Minha Casa, Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal que visa promover o direito à moradia para famílias residentes em áreas urbanas, com renda mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana.

Permuta - Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo, ou percentual sobre o VGV.

Unidades Contratadas - Unidades contratadas com a instituição financeira.

Vendas sobre oferta (VSO) – vendas no período dividida pelo estoque do período anterior somado às unidades lançadas no período.

Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

Unidades repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

VGV – Valor Geral de Vendas.

VGV Lançado - Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

Vendas Líquidas - VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distrato.

Vista da piscina com a torre 2 ao fundo do
Upside Club, em Juiz de Fora (MG)





meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS